

2011

8

August

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

東京圏への人口集積の動向…………… 2

### トピックス2

J-REITにおける物件の取得状況…………… 6

### マンスリーウォッチャー

東京で事業展開する地方公益法人の不動産に関する動き… 8

東日本大震災で被災された皆様にお悔やみ、  
お見舞いを申し上げます。  
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、  
心よりお祈り申し上げます。

# 東京圏への人口集積の動向

我が国の政治・経済の中心である東京には「一極集中」ともいわれるほどにヒト・モノ・カネが高度に集積しています。高度な集積によって大きな経済効果をもたらされると同時に、交通混雑や環境問題などの弊害も生まれましたが、大勢として東京への集中は続いています。

今般発生した東日本大震災は、人口移動について影響を与える可能性があり、本稿では東京を中心とするエリアへの「集中」の現況について整理するとともに、震災後の人口移動について概観します。

## 東京圏への集中の現状

### 日本の人口の3割が集中

平成22年国勢調査の人口速報集計(2011年2月25日公表)によると、東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)の人口は3,562万人、総世帯数は1,560万世帯で、日本の人口・世帯の約3割が集積していることとなります。約50年前はそれぞれ2割程度の集積であり、半世紀の間一貫して東京への集積が進んできていることとなります。

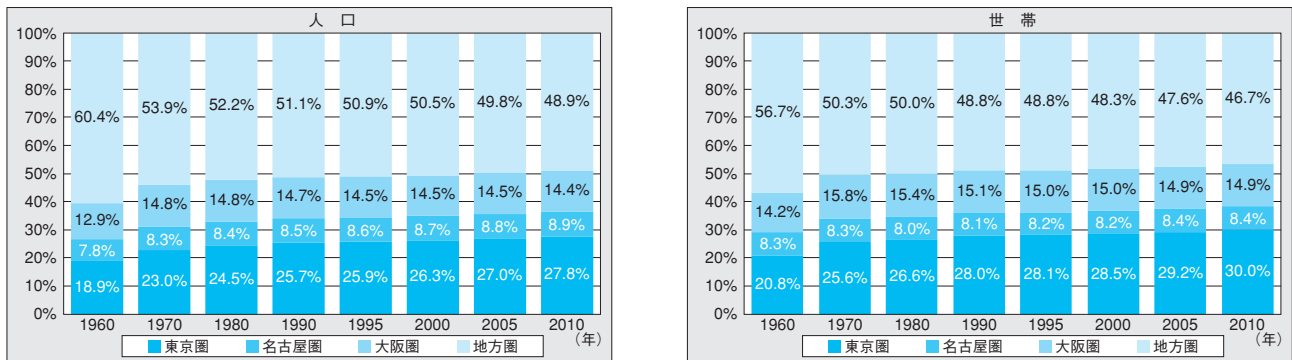
他の大都市圏である大阪圏(京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)は東京圏の約半分、名古屋圏(岐阜県、愛知県、三重県)は同じく約3分の1の人口規模になります。残りの地方圏は総数の半分を割っている状況が続いています[図表1-1]。

### 高い就学・就業世代の集積率

年齢階層別にみると、20歳～44歳の層で東京圏への集積の割合が高くなっています。この年代は就業年齢層のコアであり巨大な労働市場を形成して、東京圏における活発な経済活動のバックボーンとなっていることがわかります[図表1-2]。

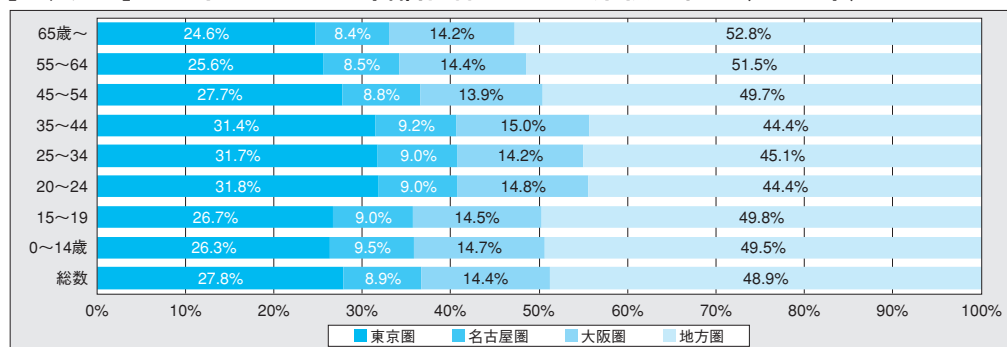
総務省の「平成21年経済センサス-基礎調査」によると、東京圏には官民合わせて約161万の事業所があり、従業者は約1,829万人に上ります。これはそれぞれ日本全体の約25%、約29%を占めています。また、大学等(短大・大学院含む)の学生数は、近年の都心回帰の一部の動きもあって、2010年度では全学生数の4割近くが東京圏に集積しています(文部科学省「学校基本調査」)。

[図表1-1] 大都市圏における人口・世帯の集積の状況(1960年～2010年)



資料：総務省「国勢調査(平成22年国勢調査は抽出速報集計)」より作成

[図表1-2] 大都市圏における年齢階層別人口の集積の状況(2010年)



資料：総務省「平成22年国勢調査 抽出速報集計」より作成

## 東京圏の人口移動の推移

### 東京圏の転入超過

地域間の人口移動は、マクロ的には所得格差や就業機会の格差などの地域間の経済的格差が背景にあって、より多くの雇用機会やより高い所得を得られる地域へと人口が移動すると考えることができます。すなわち比較的好況にある地域や時期には転入者や転入超過が多くなるといえます。

東京圏では1960～1970年代の高度経済成長期と1980年代後半のバブル期には大きな転入超過の山が形成されました。そして現在は、2000年頃からの戦後3度目の転入超過の山の後半にあると見ることができます。

高度経済成長期の転入超過の山は転入者数と転出者数が共に増勢にある中で、転入者数が転出者数を大幅に上回ることによって形成されました。

バブル経済期前後は、転出者数の減少が続く中、1980年代に入って転入者数が増加基調に転じ、1987年をピークに転入超過の山が形成されました。その後、転入者数が減少して転出者数は増加したため、1994年と1995年には東京圏からの転出超過が起きました。

2000年頃からの転入超過の山は転入者数の増加はほとんど見られず、転出者数が相対的に大きく減少したことによって形成されてい

ます[図表1-3、1-4]。

### 東京圏の人口移動の背景

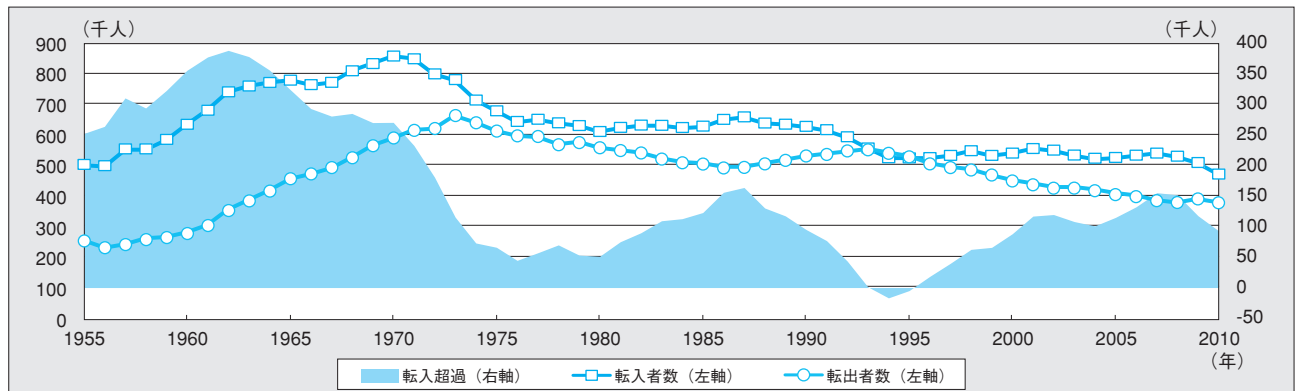
1970年頃から都道府県間の総移動率(全人口に対する都道府県間の移動者数)は低下を続けています。東京圏の転入者数も1970年をピークに、転出者数は1973年をピークに減少基調となっています。

この大きな要因は移動性向の高い20代前後の若年層が少子高齢化の進行で減少を続けていることにあります。2010年の住民基本台帳移動報告では初めて年齢別の転出入の集計が収録されましたが、年齢5歳階級別にみると、東京圏で転入者数が最も多いのは20～24歳、次いで25～29歳の層でした。同じく転出者数も25～29歳、20～24歳の順に多く([図表1-5])、若年層の絶対数の減少が転出入者数の減少に結びついています。

これらの世代は入学・進学、就職・転勤、結婚、住宅購入等の理由で移動の機会がありますが、高度経済成長期やバブル期と現在ではいくつかの環境の変化があります。

就職・転勤に関しては、企業において経営効率化を目的とする事業所の再編や雇用形態の変化が進んだことによる影響があると考えられます。例として、東京などに本店・本社

[図表1-3] 東京圏の転出入数の推移(1955年～2010年)



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

[図表1-4] 東京圏の転出入数の5年間毎の増減率の移動(1981年～2010年)

年	前5年間からの増減率		
	転入者数	転出者数	転入超過
1981-1985	-1.1%	-9.3%	85.0%
1986-1990	2.3%	-3.0%	30.0%
1991-1995	-12.5%	6.4%	-85.0%
1996-2000	-4.6%	-11.2%	175.9%
2001-2005	0.0%	-11.9%	104.3%
2006-2010	-3.7%	-9.0%	16.0%

資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

を置く企業が、本社機能を東京に集中させる一方で、地方の支店・支社等を集約・廃止したり、非正規社員や転勤のない地域限定正社員の雇用を増やすなどしたことから、遠距離の移動を伴う転勤等の機会は減少したと考えられます。

また、結婚については1990年代以降に未婚化が進行し、結婚を契機とする移動も少なくなっているとみられます。

住宅購入等を理由とする移動は地価が低位で安定している現況では、バブル期にみられたような東京圏外への移動は少ないと考えられます。

入学・進学については、若年層人口の減少と高等教育機関の地方分散が進んだことを考えれば、これを理由とする移動は減少してきていると考えられます(ただし、そのときの経済状況にも大きな影響を受けます)。

以上が人口移動、特に東京圏の転出入数が長期的に減少基調にある背景と考えられます。

### 経済的格差と人口移動

[図表1-6]は東京圏と地方の経済的格差と東京圏の転入超過数の動きを示したもので

す。経済的格差の拡大・縮小と転入超過の増減には本節の冒頭に述べたような関係を見ることができます。

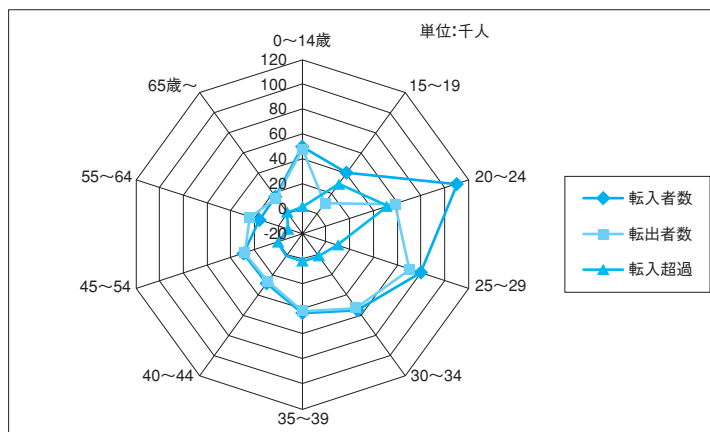
東京圏では2007年と2008年に15万人超の流入超過がありました。2010年は9.3万人にまで減少しました。[図1-3]でそれまで横ばいしないし微減であった転入者数の推移が、2008年以降に減少傾向を強めているのはリーマンショック以降の景気後退が理由であると考えられます。このとき、東京圏と地方圏の有効求人倍率格差<sup>\*1</sup>は2006年に1.37だったものが1.02まで縮小していましたが(一人あたり県民所得<sup>\*2</sup>は2008年度までしか公表されていませんが、景気低迷時には格差が縮小する傾向にあります)。

当初、今年からの景気回復が期待され、東京圏への転入者数も増加すると思われましたが、3月11日に発生した東日本大震災と原子力発電所の問題が大きな攪乱要因になり、人口移動に影響が生まれました。

※1: 有効求人倍率格差は東京圏の有効求人倍率と三大都市圏を除く地方圏の有効求人倍率の比。

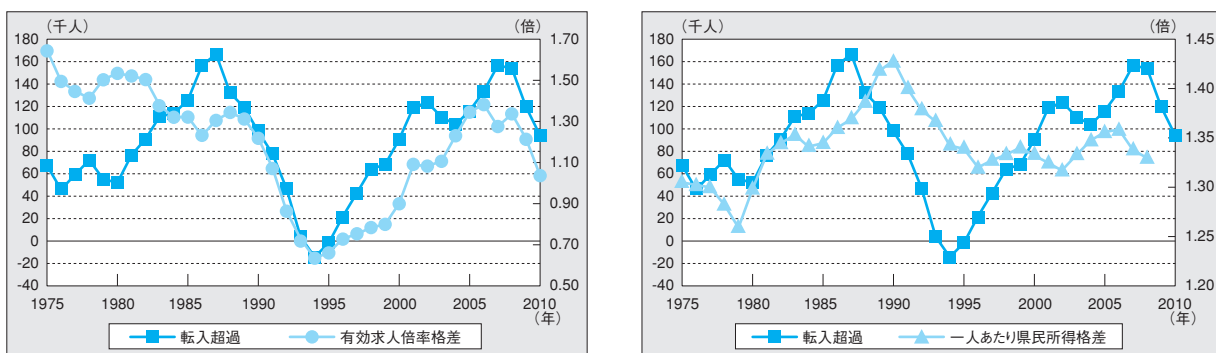
※2: 一人あたり県民所得格差は東京圏の一人あたり県民所得と三大都市圏を除く地方圏の一人あたり県民所得の比。

[図表1-5] 東京圏の年齢階級別転出入者数(2010年)



資料: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

[図表1-6] 東京圏の転入超過数と経済的ギャップの推移(1975年~2010年)



資料: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」、厚生労働省「職業安定業務統計」、内閣府「県民経済計算」より作成

## 震災後の人口移動の状況

東日本大震災の発生以降の人口移動について、現時点でどのような変化が現れているか、住民基本台帳人口移動報告から読み取ります〔図表1-7〕。

今年3月以降の県別の転入超過の値をみると、被災地を含む岩手県や宮城県、福島県、茨城県では転出超過が例年に比べて多い、あるいは転入超過から転出超過へと逆転していることが分かります。一方、大阪府や兵庫県、福岡県といった大都市を擁する西日本の府県では転入超過の傾向が見られました。

2011年3月の都道府県間の移動数は前年同月比で9.9%減少、4月も同じく1.9%の減少で、全国的に移動が縮小していましたが、5月は同28.8%増となりました。震災の影響で控えられていた移動が5月になって動いたと考えられます。東京都でも5月の転出入は前年より2割以上増加しています。

被災地の4県では3月と4月の転入数が例年より大幅に減少しましたが、5月になって前年比増となりました。転出数の増加が顕著になったのは4月以降で、特に宮城県と福島県で例年とは明らかに異なる動きをしています。

一方、前述の転入超過がみられた大阪府や兵庫県、福岡県では、3月と4月は転出の抑制が起きていたようです(図表掲載なし)。これらの府県では移動先として東京が1位または2位となっているので、計画停電などで活動等に制限のあった東京をはじめとする東日本への転出が控えられたと考えられます。しかし、5月には前年同月比で転出者数は増加し、転入者数も同じく大幅に増加しました。特に被災地の4県と東京都からの転入者が増加しており、そのシェア(転入者構成比)も高くなりました。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

〔図表1-7〕被災地4県の人口移動の状況(2007年～2011年の各3～5月)

### 岩手県

	転入数			転出数			転入超過数		
	3月	4月	5月	3月	4月	5月	3月	4月	5月
2007年	3,394	4,044	1,386	5,766	6,417	1,908	-2,372	-2,373	-522
2008年	3,369	3,799	1,216	6,199	5,667	1,595	-2,830	-1,868	-379
2009年	3,645	3,579	1,031	6,406	5,458	1,562	-2,761	-1,879	-531
2010年	3,728	3,540	1,057	6,048	4,820	1,203	-2,320	-1,280	-146
2011年	1,993	3,208	2,092	3,780	5,022	2,531	-1,787	-1,814	-439
(前年比)	-47%	-9%	98%	-38%	4%	110%	23%	-42%	-201%

### 宮城県

	転入数			転出数			転入超過数		
	3月	4月	5月	3月	4月	5月	3月	4月	5月
2007年	9,708	11,893	3,422	12,028	12,114	3,850	-2,320	-221	-428
2008年	10,217	10,846	2,918	13,127	11,235	3,288	-2,910	-389	-370
2009年	10,450	10,152	2,943	13,126	10,037	2,830	-2,676	115	113
2010年	10,641	9,845	2,611	11,804	9,519	2,737	-1,163	326	-126
2011年	3,640	7,136	6,325	8,054	12,111	7,124	-4,414	-4,975	-799
(前年比)	-66%	-28%	142%	-32%	27%	160%	-280%	-1,626%	-534%

### 福島県

	転入数			転出数			転入超過数		
	3月	4月	5月	3月	4月	5月	3月	4月	5月
2007年	4,840	5,053	2,009	7,729	8,158	2,599	-2,889	-3,105	-590
2008年	5,236	4,725	1,823	8,617	6,991	2,207	-3,381	-2,266	-384
2009年	5,427	4,489	1,699	8,516	6,739	2,085	-3,089	-2,250	-386
2010年	5,457	4,360	1,616	8,190	6,167	1,745	-2,733	-1,807	-129
2011年	2,220	3,251	2,502	8,161	10,707	6,629	-5,941	-7,456	-4,127
(前年比)	-59%	-25%	55%	0%	74%	280%	-117%	-313%	-3,099%

### 茨城県

	転入数			転出数			転入超過数		
	3月	4月	5月	3月	4月	5月	3月	4月	5月
2007年	8,521	10,223	3,980	10,969	10,290	4,335	-2,448	-67	-355
2008年	9,294	9,775	3,513	12,026	9,813	3,726	-2,732	-38	-213
2009年	9,984	9,939	3,410	11,551	9,206	3,247	-1,567	733	163
2010年	9,871	8,941	3,220	10,954	8,761	3,137	-1,083	180	83
2011年	6,819	8,273	4,314	9,547	9,579	4,681	-2,728	-1,306	-367
(前年比)	-31%	-7%	34%	-13%	9%	49%	-152%	-826%	-542%

資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成

(注) 東日本大震災の影響を受けて被災地から避難した者等に係る移動については、避難先の市町村に転入の届出があった者についてのみ、本報告に計上されています。県外への避難者数の実態と比べて乖離があることから、県外避難者の多くは住民票は移していないようです。

# J-REITにおける物件の取得状況

2011年6月末時点のJ-REITの保有物件数は1,881件、保有資産額は8.2兆円となっています。J-REIT市場では、2011年3月11日に発生した大震災後、公募増資の中止や、物件取得を延期する等の動きがありましたが、一旦中止した公募増資や物件の取得が再開された例もみられます。以下、J-REITにおける物件の取得状況についてご紹介します。

J-REITの取得件数・金額は2008年に入ってから大きく減少していましたが、資金調達環境の改善が主な背景となって、2010年上期から増加傾向に転じたと思われました[図表2-1、2-2]。

ところが、東日本大震災の発生により2011年上期は、取得が停滞しました。

2011年上半期(1月～6月)の物件取得実績を前年同期と比較すると、賃貸住宅が多くを占めたため、件数は増加しましたが、金額では減少となりました。他方、物件の入換え等に伴う譲渡の動きは昨年ほど活発ではなく、譲渡物件数、譲渡金額とも減少しました。この結果、保有(ストック)ベースでは件数・金額

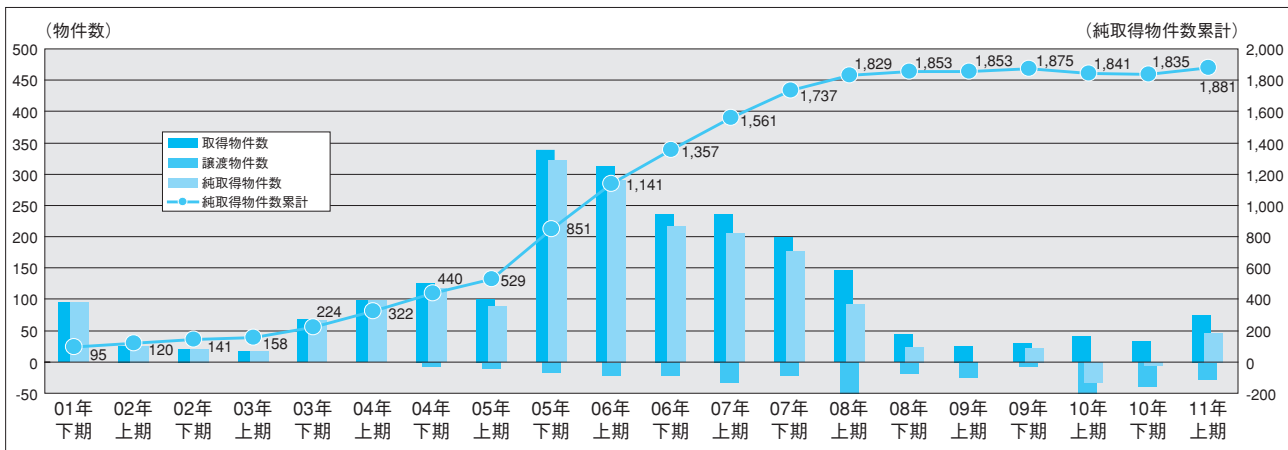
とも増加となりました。

2010年1月から月別に取得の状況を[図表2-3]に整理しました。

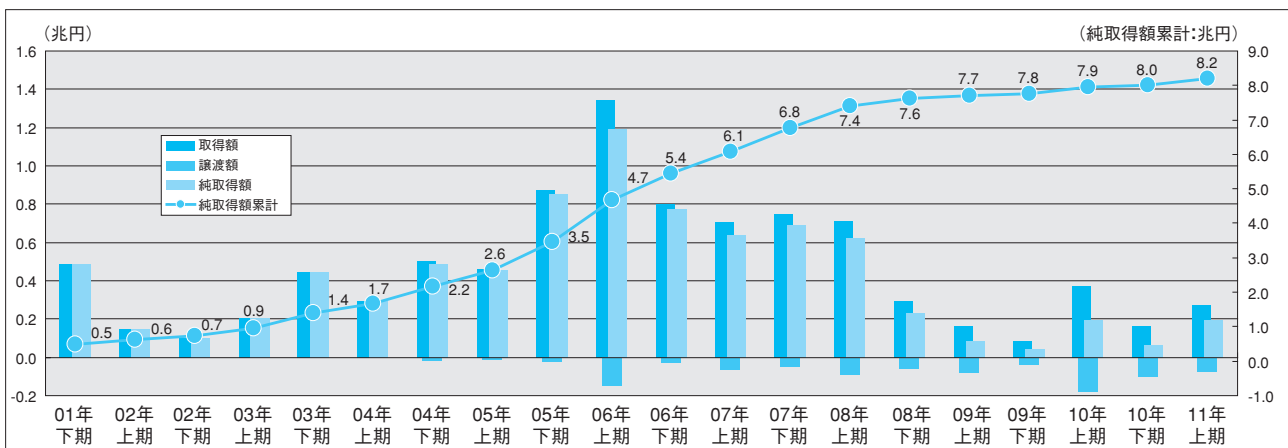
2011年3月は、一般事業会社の決算期という季節性の増加要因もあって、合計で39件の取得があったのに対し、4月は6件、5月は2件にとどまっています。しかし、6月に入って取得物件数は14件に増加しており、100億円近い大型物件の取得も含まれています。

次ページで比較して述べるとおり、特定の立地などの属性で取得が止まったというよりも、物件の取得プロセスそのものが一時停止した結果と考えられます[図表2-4]。

[図表2-1] J-REIT取得物件数の推移



[図表2-2] J-REIT取得額の推移



資料：[図表2-1,2-2]とも都市未来総合研究所「ReiTREDA」より作成

## 震災前後の取得物件の属性比較

以下、「震災前」を3月1日から10日の取得物件(対象物件数28)、「震災後」を3月11日から6月30日の取得物件(対象物件数33)として、前後の物件属性を比較します(図表掲載なし)。

### 物件所在地

東北・関東地方に所在する物件の割合が震災前の64.3%(28件中18件)に対して、震災後は72.7%(33件中24件)と増加しており、地理的な影響はうかがえません。

### 物件用途

賃貸住宅の割合が震災前には85.7%(28件中24件)と極めて高かったものが、震災後には42.4%と低下していますが、いずれの割合も過去1年間の平均を大きく上回っており、

震災によって賃貸住宅の取得が減少したとは断定できません。

### 物件の賃貸契約先数

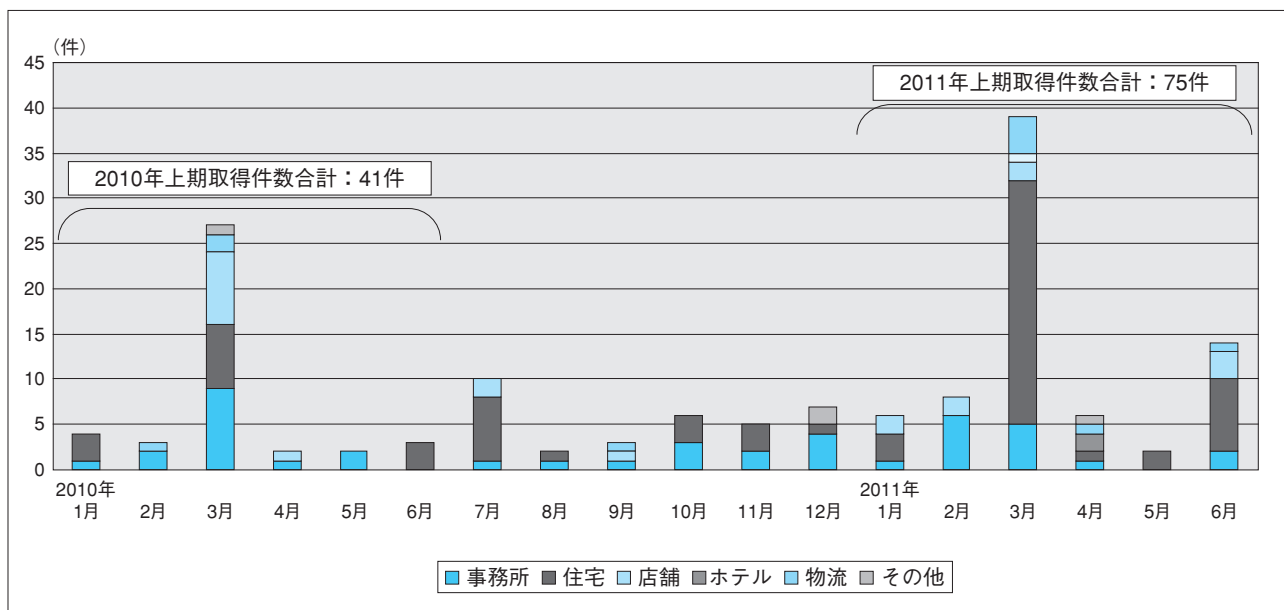
震災前後ともシングルテナントまたはマスターリースの物件が大多数でほとんど差違はなく、テナントとの合意状況による違い(またはテナント分散による違い)はうかがえません。

### 平均築後年数

平均築後年数は震災前3.8年から震災後は5.8年に長期化しており、築浅物件に取得対象がシフトした様子はいかがえません。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表2-3]用途別取得物件数の推移



資料: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」より作成

[図表2-4]震災前後の投資法人の取得等の主な動き

法人名	震災前	震災による影響	震災後の動向
ユナイテッド・アーバン投資法人	公募増資による資金調達を3月1日に発表 増資による資金調達により、5物件の取得予定を3月1日に発表	震災を受けて、投資口市況が不安定となったため、3月15日に中止を発表	5月23日に公募等による投資口発行を発表 当初予定していた5物件のうち、4物件を取得
産業ファンド投資法人	2月21日に5物件の取得予定を発表	3月14日に、5物件中4物件につき、震災による物的被害の見極めのため取得延期を発表	物的被害があった物件については、補修実施等の上、取得予定すべての物件につき4月28日に取得完了
日本ホテルファンド投資法人	—	—	3月22日に第三者割当増資と物件取得を発表
アドバンス・レジデンス投資法人	2月24日に7物件の取得予定を発表	3月25日に、7物件のうち1物件につき、震災による物的被害の見極めのため取得延期を発表	取得延期していた物件を5月31日に取得完了
オリックス不動産投資法人	—	—	5月9日に公募増資等と物件取得(6物件)を発表

資料: 各投資法人の開示資料より都市未来総合研究所作成

